日 調 連 発 第 １ ７ 号
令 和 ２ 年 ４ 月 ７ 日

各土地家屋調査士会長　殿

日本土地家屋調査士会連合会長

民法の一部を改正する法律等の施行に伴う不動産登記事務の取扱いについて(参考送付)

標記について、法務省民事局民事第二課から、別添のとおり情報提供がありましたので、参考までに送付します。

機密性２　完全性２　可用性２

法務省民二第３２８号
令和２年３月３１日

法務局長　殿
地方法務局長　殿

法務省民事局長
（公印省略）

民法の一部を改正する法律等の施行に伴う不動産登記事務の取扱いについて（通達）

民法の一部を改正する法律（平成２９年法律第４４号。以下「改正法」という。），民法の一部を改正する法律の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律（平成２９年法律第４５号。以下「整備法」という。）及び民法の一部を改正する法律及び民法の一部を改正する法律の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律の施行に伴う関係政令の整備に関する政令（平成３０年政令第１８３号。以下「整備政令」という。）が本年４月１日から施行されますが，これに伴う不動産登記事務の取扱いについては，下記の点に留意するよう，貴管下登記官に周知方お取り計らい願います。

なお，本通達中，「新法」とあるのは改正法による改正後の民法（明治２９年法律第８９号）を，「旧法」とあるのは改正法による改正前の民法を，「旧商法」とあるのは整備法による改正前の商法（明治３２年法律第４８号）をいいます。

記

第１　不動産登記に関連する改正の概要

改正法は，民法のうち債権関係の規定について，その中でも，取引社会を支える最も基本的な法的インフラである契約に関する規定を中心に，社会・経済の変化への対応を図るための見直しを行うとともに，国民一般にとっての分かりやすさを向上させるため，判例や通説的見解など現在の実務で通用

受付
2.4.01
日調達

している基本的なルールを明文化することを内容とするものである。

改正事項のうち不動産登記に特に関連するものは，次のとおりである。

１　意思表示

(1) 錯誤

錯誤による意思表示の効力を否定するための錯誤の要素性の要件について，判例を踏まえて，①錯誤に基づき意思表示がされていたこと及び②錯誤が法律行為の目的及び取引上の社会通念に照らして重要なものであることをその要件とすることとされた（新法第９５条第１項）。

また，表示の錯誤と動機の錯誤とを区別して規定した上で，判例の趣旨を踏まえ，動機の錯誤については，錯誤の一般的な要件に加え，表意者にとって法律行為の動機となった事情が法律行為の基礎とされていることが表示されていなければ，動機の錯誤による意思表示の効力を否定することはできないことが明文化された（同条第２項）。

さらに，旧法は錯誤の効果を「無効」としていたが，錯誤の主張をすることができるのが表意者のみであると解されていたことなどを踏まえ，「取消し」に改められた（同条第１項）。

(2) 意思表示の効力の発生

意思表示は，隔地者や対話者の区別なく，その通知が相手方に到達したときからその効力が生ずることが明文化された（新法第９７条第１項）。

２　時効

時効の中断及び停止の概念が，制度を分かりやすいものとするため，時効の完成を猶予する効果を有する「完成猶予」及び時効を新たに進行させる効果を有する「更新」という新たな概念により再構成される（新法第１４７条から第１５４条まで）とともに，天災等による時効の完成猶予の期間について，制度の合理化の観点から，障害が消滅した時から３箇月を経過するまでに伸長された（新法第１６１条）。

また，制度の合理化の観点から，民法の短期消滅時効の特例（旧法第１７０条から第１７４条まで）及び商事消滅時効（旧商法第５２２条）が廃止されるとともに，債権の消滅時効に関して「債権者が権利を行使することができることを知った時」から５年で消滅時効が完成するという主観的起算点からの消滅時効が追加された（新法第１６６条第１項第１号）。

３　根抵当権の被担保債権の範囲

根抵当権の被担保債権の範囲について，従前の登記実務の取扱いを踏まえ，手形等の債権と同様に，電子記録債権が含まれ得る旨が明文化された（新法第３９８条の２第３項）。

４　法定利率

旧法において年５パーセントとされてきた法定利率について，制度の合理化の観点から，年３パーセントに引き下げられた（新法第４０４条第２項）。

また，法定利率は，日本銀行の公表する国内の銀行の貸出約定平均金利の変動幅を基準として，３年ごとにその利率を見直すこととされた（同条第３項から第５項まで）。その上で，利息の算定は，別段の意思表示がない限り，「利息が生じた最初の時点における法定利率」によることとされ（同条第１項），遅延損害金の算定は，約定利率が法定利率を超えない限り，「債務者が遅滞の責任を負った最初の時点における法定利率」によることとされた（新法第４１９条第１項）。

さらに，商行為によって生じた債務の法定利率を年６パーセントとする規定（旧商法第５１４条）については，法定利率について変動制が採用されたことを踏まえ，廃止された。

５　債権者代位権

債権者代位権について，「自己の債権を保全するため必要がある」ことが要件として明文化され（新法第４２３条第１項），債務者の権利の目的が可分であるときは，債権者は自己の債権の額の限度においてのみ代位行使をすることができることが明文化されるなど，その要件や行使方法等が明確化・合理化された（新法第４２３条から第４２３条の６まで）。

また，登記請求権の保全を目的とする債権者代位権について，一般の債権者代位権とは区別して規定が設けられた上で，代位行使の範囲の規定（新法第４２３条の２）は準用されないことなどが明らかにされた（新法第４２３条の７）。

６　詐害行為取消権

詐害行為取消権について，被保全債権が債権者を害することを知ってした債務者の行為の前の原因に基づいて生じたものである場合に限り当該行為について詐害行為取消請求をすることができること（新法第４２４条第

３項），破産法の否認権の制度を参考に行為類型ごとの要件の特例が設けられたこと（新法第４２４条の２から第４２４条の４まで）など，その要件や行使方法，期間の制限等が明確化・合理化された（新法第４２４条から第４２６条まで）。

また，詐害行為取消請求を認容する確定判決の効果について，制度の合理化の観点から，被告となった者に加えて，債務者にも及ぶなどとされた（新法第４２５条）。

7　多数当事者

(1) 不可分債権及び不可分債務

不可分債権及び不可分債務の概念が整理され，不可分債権及び不可分債務は，その目的が性質上不可分である場合に限り成立し，当事者の意思によっては成立しないこととされた（新法第４２８条，第４３０条）。

また，債務者が不可分債権者の一人に対して相殺権を有するときに，その債務者が相殺権を行使したときは，相殺の効力は，他の不可分債権者に対しても生ずることとされた（新法第４２８条において準用する新法第４３４条）。

さらに，不可分債務者の一人との間で更改があった場合には，他の不可分債務者の債務も消滅することとされた（新法第４３０条において準用する新法第４３８条）。

(2) 連帯債権

連帯債権はその目的が性質上可分なものについて法令の規定又は当事者の意思表示によって成立するとするなど，連帯債権について明文の規定が設けられた（新法第４３２条から第４３５条の２まで）。

(3) 連帯債務

連帯債務はその目的が性質上可分なものについて法令の規定又は当事者の意思表示によって成立するとされた（新法第４３６条）。

また，制度の合理化の観点から，連帯債務者の一人に対して生じた事由が他の連帯債務者に及ぼす効力について見直しがされ，連帯債務者の一人に対する債務の免除や時効の完成は他の連帯債務者に対してその効力を生じず（新法第４４１条），ある連帯債務者が相殺を援用しない間は，他の連帯債務者は相殺を援用することまではできず，その連帯債務者の負担部分の限度において，債権者に対して債務の履行を拒むことが

できることとされた（新法第４３９条第２項）。

8　保証

保証人が個人である根保証契約（以下「個人根保証契約」という。）であって主たる債務の範囲に貸金等債務が含まれるもの（以下「個人貸金等根保証契約」という。）については，従来から，極度額を定めなければ無効となるとされていたが，個人保証人保護の観点から，この規律の対象が個人根保証契約全般に拡大された（新法第４６５条の２）。

また，個人貸金等根保証契約における元本確定事由に関する規律について，①主債務者が債権者から強制執行等を受けたこと及び②主債務者が破産したことという事由を除き，この規律の対象が個人根保証契約全般に拡大された（新法第４６５条の４第１項）。

さらに，事業のために負担した貸金等債務を主債務とする保証契約については，法人である主債務者の取締役等が保証人となる場合や個人である主債務者が行う事業に現に従事している主債務者の配偶者が保証人となる場合などを除き，公証人が保証人になろうとする者の保証意思を事前に確認して保証意思宣明公正証書を作成しなければならないものとし，この意思確認の手続を経ていない保証契約は無効とすることとされた（新法第４６５条の６，第４６５条の９）。

9　債権譲渡

債権の譲渡等の円滑化を図るため，債権の譲渡を禁止し，又は制限する旨の譲渡制限特約が付されていても，これによって債権の譲渡の効力が妨げられないとされた（新法第４６６条第２項）。また，譲渡制限特約について悪意・重過失の譲受人等に対しては，債務者は債務の履行を拒むことができ，譲渡人に対する弁済その他の債務を消滅させる事由をもって対抗することができることとされた（同条第３項）。

さらに，債務者は，譲渡制限特約が付された金銭債権が譲渡された場合には，当然に供託をすることができ，譲受人が供託された金銭の還付を請求することができることとされた（新法第４６６条の２）。

10　債務引受

債務者が負担する債務と同一の内容の債務を第三者が負担することとする制度である債務引受について，第三者が債務を負担した後も元の債務者が引き続き債務を負担する「併存的債務引受」と，第三者が債務を負担し

た後は元の債務者がその債務を免れることになる「免責的債務引受」とに分けて，以下のとおり，基本的な要件等を定めた規定が新設された（新法第４７０条から第４７２条の４まで）。

(1) 併存的債務引受

併存的債務引受は，債権者と引受人との契約又は債務者と引受人との契約によって成立することとされた（新法第４７０条第２項，第３項前段）。その上で，債務者と引受人との契約によって成立する併存的債務引受については，債権者が引受人に対して承諾をした時に，効力を生ずることとされた（同項後段）。

(2) 免責的債務引受

免責的債務引受は，債権者と引受人との契約により，又は債務者と引受人との契約及び債権者の引受人に対する承諾によって成立することとされた（新法第４７２条第２項前段，第３項）。その上で，債権者と引受人との契約によって成立する免責的債務引受については，債権者が債務者に対してその契約をした旨を通知した時に，効力を生ずることとされた（同条第２項後段）。

また，債務者が免れる債務の担保として設定されていた担保権については，債権者があらかじめ又は同時に引受人に対する意思表示をすることによって，引受人が負担する債務に移すことができることとされた（新法第４７２条の４第１項本文，第２項）。ただし，引受人以外の者が設定者である場合には，その承諾を得なければならないこととされた（同条第１項ただし書）。

11　弁済

(1) 弁済の効果

弁済の基本的な効果として，債務者が債権者に対して債務の弁済をしたときはその債権は消滅することが明文化された（新法第４７３条）。

(2) 第三者の弁済

債務者の意思に反して弁済をすることができない第三者の要件について，「利害関係を有しない第三者」から「弁済をするについて正当な利益を有する者でない第三者」に改められた（新法第４７４条第２項本文）。

また，債権者を保護する観点から，弁済をするについて正当な利益を

有する者でない第三者の弁済が債務者の意思に反する場合であっても，債務者の意思に反することを債権者が知らなかったときは，その弁済は有効とすることとされた（同項ただし書）。

さらに，弁済をするについて正当な利益を有する者でない第三者は，債権者の意思に反する場合には，原則として，弁済をすることができないこととされた（同条第３項）。

(3) 代物弁済

代物弁済の合意について，代物の給付がなくとも成立する諾成契約であることが明確化された（新法第４８２条）。

(4) 弁済による代位

弁済をするについて正当な利益を有する者以外の者が弁済によって代位をするには債権者の承諾を要するとの規律（旧法第４９９条第１項）が制度の合理化の観点から廃止され，債権者に対する通知により対抗要件を備えれば足りることとされた（新法第４９９条，第５００条）。

(5) 保証人間の弁済による代位

複数の保証人のうちの一人が弁済をした場合において，弁済をした保証人が他の保証人に対して債権者に代位するときは，自己の権利に基づいて当該他の保証人に対して求償をすることができる範囲内に限り，債権者が有していた一切の権利を行使することができる旨が明文化された（新法第５０１条第２項括弧書き）。

(6) 保証人の代位による付記登記

弁済をした保証人が不動産の第三取得者又は物上保証人に代位するに当たり付記登記を要するとの規律（旧法第５０１条第１号，第６号）は，制度の合理化の観点から，廃止された。

12　相殺

不法行為に基づく損害賠償債権を受働債権とする相殺の禁止について，禁止される相殺の範囲を見直し，①悪意による不法行為に基づく損害賠償債権を受働債権とする相殺と，②人の生命又は身体の侵害による損害賠償債権（債務不履行に基づくものを含む。）を受働債権とする相殺としている（新法第５０９条）。

13　更改

(1) 更改の要件

更改の要件について，①債務の内容についての重要な変更，②債務者の交替又は③債権者の交替のいずれかが必要であり，従前の債務を消滅させ，これと同一性を有しない新たな債務を発生させるものであることが明確化された（新法第５１３条）。

(2) 債務者の交替による更改

更改前の債務者の意思に反するときには債務者の交替による更改をすることができないとする旨の規律（旧法第５１４条ただし書）は廃止された（新法第５１４条参照）。

また，債務者の交替による更改は，債権者が更改前の債務者に対して更改の契約をした旨を通知した時に効力を生ずることとされた（新法第５１４条第１項後段）。

(3) 債権者の交替による更改

債権者の交替による更改が，旧債権者，新債権者及び債務者の三者の契約によって成立することが明文化された（新法第５１５条第１項）。

(4) 更改後の債務への担保の移転

更改の合意とは別に，債権者（債権者の交替による更改にあっては，更改前の債権者）は，単独で，更改前の債務の担保として設定された質権又は抵当権を更改後の債務に移すことができることとされた（新法第５１８条第１項）。

なお，当該質権又は抵当権の設定者が第三者である場合に，当該第三者の承諾を得なければならないとの規律は，新法においても維持されている（新法第５１８条第１項ただし書）。

14　契約に関する基本原則

契約自由の原則について，契約を締結するかどうかの自由（新法第５２１条第１項），契約の内容を決定する自由（同条第２項）及び契約締結の方式の自由（新法第５２２条第２項）として明文化された。

15　契約の成立

契約は申込み（契約の内容を示してその締結を申し入れる意思表示）に対して相手方が承諾したときに成立することが明文化された（新法第５２２条第１項）。

また，隔地者間の契約について，承諾の通知を発した時に成立する旨の特則を定めた規定（旧法第５２６条第１項）が削除され，承諾の通知が到

達した時に契約が成立することとされた（新法第９７条第１項）。

16　契約上の地位の移転

契約の当事者の一方が第三者との間で契約上の地位を譲渡する合意をした場合において，その契約の相手方がその譲渡を承諾したときは，契約上の地位は，その第三者に移転することが明文化された（新法第５３９条の２）。

17　契約の解除

債務不履行による契約の解除について，制度の合理化の観点から，債務者に帰責事由がない場合にも，債権者は契約を解除することができ（新法第５４１条，第５４２条），債務不履行について債権者自身に帰責事由がある場合にのみ，契約の解除をすることができないこととされた（新法第５４３条）。

また，催告解除の要件に関して，判例を踏まえ，債務不履行がその契約や取引上の社会通念に照らして軽微であるときは契約を解除することができないことが明文化された（新法第５４１条ただし書）。

さらに，無催告解除の要件に関して，制度の合理化の観点から，債務者が履行拒絶の意思を明確に表示した場合や，契約をした目的を達するのに足りる履行の見込みがないことが明らかな場合等にも催告をすることなく契約を解除することができることとされた（新法第５４２条）。

18　売買

(1) 権利移転の対抗要件の具備に係る売主の義務

売買契約の売主は買主に対して登記その他の売買の目的である権利の移転についての対抗要件を備えさせる義務を負う旨が明文化された（新法第５６０条）。

(2) 契約不適合責任としての解除

売買の目的物が特定物であるか不特定物であるかを問わず，種類，品質又は数量に関して目的物が契約の内容に適合しない場合には，新法第５４１条又は第５４２条の規定による契約の解除をすることができることとされた（新法第５６４条）。

また，売主が買主に移転した権利が契約の内容に適合しない場合についても同様とされた（新法第５６５条において準用する新法第５６４条）。

(3) 買戻しの特約

買戻権を行使する際に売主が返還すべき金銭について，制度の合理化の観点から，代金及び契約の費用とするだけでなく，当事者の別段の合意で定めた金額及び契約の費用とすることもできることとされた（新法第５７９条）。

これに伴い，買戻しの特約の登記の登記事項について，同条の別段の合意をした場合にあっては，買主が支払った代金に代えて，その合意により定めた金額を登記することとされた（整備法による改正後の不動産登記法（平成１６年法律第１２３号）第９６条）。また，この場合における買戻しの特約の登記の申請においては，その合意により定めた金額をも申請情報の内容とすることとされた（整備政令による改正後の不動産登記令（平成１６年政令第３７９号）第３条，別表の６４の項）。

19　消費貸借

(1) 諾成的消費貸借

判例を踏まえ，諾成的消費貸借に関する明文の規定が設けられ，その上で，諾成的消費貸借は，消費貸借の合意が書面によってされた場合に限ってその成立を認めることとされた（新法第５８７条の２第１項）。

なお，電磁的記録によってされた消費貸借は，書面による消費貸借とみなし，諾成的消費貸借契約が有効に成立するための書面性の要件を満たすこととされた（同条第４項）。

(2) 準消費貸借

判例を踏まえ，消費貸借に基づく返還債務を旧債務として準消費貸借を締結することができることが明確化された（新法第５８８条）。

(3) 利息

消費貸借の貸主は特約がなければ借主に対して利息を請求することができないことが明文化された（新法第５８９条第１項）。

また，利息を付す特約があるときは，貸主は借主が金銭その他の物を受け取った日以後の利息を請求することができることが明文化された（同条第２項）。

20　賃貸借

(1) 短期賃貸借

短期賃貸借について定める旧法第６０２条中の「処分につき行為能力

の制限を受けた者」の文言が削除され，行為能力の制限を受けた者が賃貸借をすることができるかどうかは，同条ではなく行為能力制度に関する規定によって決せられることが明確化された（新法第６０２条前段）。

また，短期賃貸借に係る法定の期間を超える約定をした場合の取扱いについて，法定の期間を超える部分のみが無効となる旨が明確化された（同条後段）。

(2) 賃貸借の存続期間

旧法で２０年とされている賃貸借の存続期間の上限について，制度の合理化の観点から，５０年に伸長された（新法第６０４条）。

(3) 不動産の賃貸借の対抗力

不動産の賃貸借の登記をしたときは，その不動産について物権を取得した者のほか，二重に賃貸借の設定を受けた者など賃貸借について対抗関係にある第三者にも対抗することができることが明確化された（新法第６０５条）。

(4) 不動産の賃貸人たる地位の移転

不動産の賃貸人たる地位の移転について，賃貸借の対抗要件が備えられた賃貸不動産が譲渡されたときは，原則として，賃貸人たる地位は不動産の譲渡人から譲受人に移転することとされた（新法第６０５条の２第１項）。

その上で，不動産の譲渡人及び譲受人が，賃貸人たる地位を譲渡人に留保する旨の合意に加えて，その不動産を譲受人が譲渡人に賃貸する旨の合意をしたときは，例外的に，賃貸人たる地位は，譲受人に移転しないこととされた（同条第２項前段）。また，この譲渡人と譲受人間の賃貸借が終了したときは，譲渡人に留保されていた賃貸人たる地位は，譲受人に当然に移転することとされた（同項後段）。

なお，これらによる不動産の賃貸人たる地位の移転は，賃貸物である不動産について所有権の移転の登記をしなければ，賃借人に対抗することができないこととされた（同条第３項）。

(5) 賃料の減額等

不可抗力による減収により賃料の減額請求や賃貸借契約の解除をすることができる土地の範囲について，「耕作又は牧畜を目的」とする土地に限定された（新法第６０９条，第６１０条）。

また，賃借物の一部滅失による賃料の減額請求や賃貸借契約の解除について，一部の滅失だけでなく広く使用及び収益をすることができなくなった場合に拡張される（新法第６１１条）とともに，賃料については請求をしなくとも当然に減額されることとされた（同条第１項）。

(6) 敷金

敷金の定義として，「いかなる名目によるかを問わず，賃料債務その他の賃貸借に基づいて生ずる賃借人の賃貸人に対する金銭の給付を目的とする債務を担保する目的で，賃借人が賃貸人に交付する金銭」をいうことなどが明文化された（新法第６２２条の２第１項柱書き）。

21　請負

制度の合理化の観点から，土地工作物を目的とする請負契約の解除を制限する規定（旧法第６３５条ただし書）が削除され，解除の一般的な規律に従って解除することができることとされた。

22　組合

組合の業務の決定・執行（対内関係）と組合の代理（対外関係）に関し，これらを区別した上で，対内関係についてはより詳細なルールを設けることとされ（新法第６７０条），対外関係については業務の決定・執行と基本的に同様の要件の下で組合員や業務執行者が他の組合員を代理することができることとされた（新法第６７０条の２）

また，組合員の加入の要件についても，明文の規定が設けられた（新法第６７７条の２第１項）。

第２　改正に伴う不動産登記事務の取扱いについて

１　意思表示

上記第１の１(1)のとおり，改正法により錯誤の効果が取消しに改められたところ，新法第９５条第１項に基づき意思表示が取り消されたことにより登記の抹消の申請をするときは，その登記原因は「年月日取消」となる。

なお，同項により意思表示が取り消されることとなるのは，施行日以後にされた意思表示に限られる（改正法附則第６条第１項）。

２　根抵当権の被担保債権の範囲

根抵当権者が債務者との取引によらないで取得した電子記録債権につい

て，これまでも根抵当権の被担保債権に含まれると解することが可能としてきたところ（平成２４年４月２７日付け法務省民二第１１０６号当局民事第二課長通知），上記第１の３のとおり，改正法により，この旨が条文上も明らかになったものであり，これまでの取扱いと変わるところはない。

３　法定利率

抵当権の登記においては，利息に関する定めがあるときはその定めが，民法第３７５条第２項に規定する損害の賠償額の定めがあるときはその定めが，登記事項とされている（不動産登記法第８８条第１項第１号，第２号）。また，質権の登記においては，利息に関する定めがあるときはその定めが，違約金又は賠償額の定めがあるときはその定めが，登記事項とされている（同法第９５条第１項第２号，第３号）。

これらの定めが登記事項とされているのは，その優先弁済権の範囲を明らかにし，第三者に対抗することができるようにするためであるから，改正法施行後も，これらの定めについて，優先弁済権の範囲が客観的に明らかにならない内容により登記をすることができないことに変わりはない。

したがって，例えば，利息の利率について，新法第４０４条第１項等の規定により利息が生じた最初の時点における法定利率によることとなる場合や，遅延損害金の利率について，新法第４１９条第１項の規定により債務者が遅滞の責任を負った最初の時点における法定利率によることとなる場合であって，具体的な利率が登記の申請時点で定まっていないときは，被担保債権の発生原因となる債権契約の成立の時点における法定利率（登記する利率を当事者の合意により定めたときは，その利率）を登記することとなる。

なお，新法第４０４条第１項及び第２項並びに第４１９条第１項の規定は，施行日前に利息が生じ，遅滞の責任を負っていた場合には適用されないことに留意する（改正法附則第１５条第１項，第１７条第３項）。

おって，改正法施行後は，法定利率も変動することとなる以上，登記記録から商事債権であることが明らかである場合における利息や，民事債権に基づくものも含めて遅延損害金については，具体的な割合が登記されていない限り，登記原因の日付上の被担保債権の発生原因の債権契約成立時点の法定利率の範囲でしか，第三者に対抗することができないと解される。したがって，当事者の合意により優先弁済権の範囲をこれと異なることと

し，第三者に対抗するためには，上記のとおり，当事者の合意に基づき，一定の割合の利率を登記する必要がある。

また，登記した利息又は損害金の利率を変更するときは，通常の変更の登記と同様，登記権利者と登記義務者の共同申請により変更することとなり，さらに，当該変更の登記について，登記上利害関係を有する第三者があるときは，通常どおり，その第三者の承諾を得る必要があることとなる。

４　債務引受

(1) 併存的債務引受

上記第１の10(1)のとおり，改正法により，第三者が債務を負担した後も元の債務者が引き続き債務を負担する債務引受については，「併存的債務引受」として，その基本的な要件等が定められた。

そのため，改正法施行後は，旧債務者が負担する債務の担保として設定された担保権の被担保債権を，引受人が負担する新債務をも担保するものと変更するときは，その担保権の変更の登記の登記原因は「併存的債務引受」となる。

なお，これまでのように登記原因が「重畳的債務引受」とされている場合であっても，当該申請を受け付け，「重畳的債務引受」を登記原因として登記しても差し支えない。

おって，上記の被担保債権の変更は，併存的債務引受の効果として当然に生ずるものではなく，別途，担保権の設定者と債権者との合意により行われるものである。したがって，併存的債務引受による担保権の変更の登記の申請において提供すべき登記原因証明情報は，当該被担保債権の変更について担保権の設定者と債権者との合意があったことを証するものでなければならない。また，その担保権の変更の登記における登記原因の日付は，当該合意の効力が生じた日となる。

(2) 免責的債務引受

上記第１の10(2)のとおり，改正法により，免責的債務引受の基本的な要件等が定められた。

免責的債務引受に伴い，旧債務者が負担する債務の担保として設定された担保権の被担保債権を新債務に移転するときにおける担保権の変更の登記の申請において提供すべき登記原因証明情報は，新法において定められた免責的債務引受及びこれに伴う担保権の移転の要件を満たすこ

とを証するものでなければならない。具体的には，債権者と引受人との契約による免責的債務引受である場合にはその契約の成立及び債権者による旧債務者への通知（新法第４７２条第２項）があったことを，債務者と引受人との契約による免責的債務引受である場合にはその契約の成立及び債権者の承諾（同条第３項）があったことを，それぞれ証するものでなければならない。また，いずれの場合にも，担保権の移転についての債権者の意思表示（新法第４７２条の４第２項）があったことを証するものでなければならず，これらに加えて，担保権の設定者が第三者である場合には，当該第三者の承諾（同条第１項）があったことを証するものでなければならない。

なお，その担保権の変更の登記の登記原因は，従来どおり「免責的債務引受」となる。また，新法において，担保権の移転についての債権者の意思表示は，担保の移転の有無について不確定な状態が存続することのないよう，免責的債務引受の効力発生以前にすることとされており（同条第２項），担保権の設定者が第三者である場合の当該第三者の承諾も，免責的債務引受の効力発生以前にされるべきものである。したがって，その担保権の変更の登記の登記原因の日付は，契約の当事者の別段の意思表示のない限り，債権者と引受人との契約による免責的債務引受である場合には債権者による通知の到達日（新法第４７２条第２項参照），債務者と引受人との契約による免責的債務引受である場合には債権者の承諾の日（同条第３項参照）となる。

(3) 経過措置

債務の引受けに関する新法第４７０条から第４７２条の４までの規定は，債務の引受けに関する契約が施行日前に締結された場合については，適用されないことに留意する（改正法附則第２３条）。

5　弁済

(1) 弁済による代位

上記第１の11(4)のとおり，改正法により，弁済をするについて正当な利益を有する者以外の者が代位をする場合にも，債権者の承諾を要しないことと改められた。これにより，この場合の代位弁済による担保権の移転等の登記の申請において，上記の債権者の承諾を証する情報（不動産登記令第７条第１項第５号ハ）の提供は不要となる。

なお，施行日前に債務が生じた場合において，その債務の弁済をしたことによる代位については，新法の規定は適用されず，旧法第４９９条第１項に基づき債権者の承諾を要することに留意する（改正法附則第２５条第１項）。

(2) 保証人の代位による付記登記

上記第１の11(6)のとおり，改正法により，保証人が不動産の第三取得者又は物上保証人に対して債権者に代位するにはあらかじめ付記登記を要するとの規律（旧法第５０１条第１号，第６号）が廃止された。これにより，不動産の第三取得者への所有権の移転の登記が既にされている場合等であっても，保証人の代位弁済による担保権の移転等の登記の申請をすることができることとなる。

なお，施行日前に債務が生じた場合において，その債務の弁済をしたことによる代位については，新法の規定は適用されず（改正法附則第２５条第１項），旧法第５０１条第１号又は第６号の規定に基づきあらかじめ付記登記を要することに留意する。

6　更改

上記第１の13のとおり，改正法により，更改の要件及び更改後の債務への担保の移転の規律が見直された。

これにより，債務者の交替による更改を原因とする担保権の変更の登記については，その登記原因は「債務者更改による新債務担保」となり，その登記原因の日付は，契約の当事者の別段の意思表示のない限り，債権者から更改前の債務者への通知の到達日（新法第５１４条第１項後段参照）となる。

また，債権者の交替による更改を原因とする担保権の移転の登記については，その登記原因は「債権者更改による新債務担保」となり，その登記原因の日付は，契約の当事者の別段の意思表示のない限り，旧債権者，新債権者及び債務者の三者の契約に基づく更改の効力の発生日（新法第５１５条第１項参照）となる。

なお，施行日前に更改の契約が締結された場合には，新法の規定は適用されないことに留意する（改正法附則第２７条）。

7　賃貸借

(1) 短期賃貸借

上記第１の20(1)のとおり，改正法により，行為能力の制限を受けた者が賃貸借をすることができるかどうかは，行為能力制度に関する規定によって決せられることが明確化された。

つまり，未成年者が短期賃貸借をする場合であっても，その法定代理人の同意を得る必要があり（新法第５条第１項），成年被後見人が短期賃貸借をした場合であっても取り消すことができる（新法第９条）こととなる。また，被保佐人が新法第６０２条に定める期間を超える賃貸借（賃貸借の更新を含む。）をするには，その保佐人の同意を得る必要があり（新法第１３条第１項第９号），被補助人（新法第６０２条に定める期間を超える賃貸借をするにはその補助人の同意を得なければならない旨の家庭裁判所の審判があった場合に限る。）が新法第６０２条に定める期間を超える賃貸借（賃貸借の更新を含む。）をするには，その補助人の同意を得る必要がある（新法第１７条第１項）こととなる。

なお，被保佐人又は上記の審判のあった被補助人が賃貸人である場合における賃借権の設定の登記においては，改正法の施行後においても，引き続き，賃貸人が財産の処分につき行為能力の制限を受けた者である旨を登記する必要がある（不動産登記法第８１条第５号）。

(2) 賃貸人たる地位の移転

新法第６０５条の２第２項前段の規定により賃貸人たる地位が留保された場合における留保された賃借権（以下「第１賃借権」という。）と，第１賃借権の賃貸人たる地位を留保するために不動産の譲受人が譲渡人のために設定した賃借権（以下「第２賃借権」という。）については，いずれか一方の賃借権が登記されていなくとも，もう一方の賃借権の登記をすることができる。

また，第１賃借権及び第２賃借権の設定の登記は，いずれも主登記により行うものとする（下記第３参照）。

なお，第１賃借権の設定の登記がないまま第２賃借権の設定の登記がされ，その後，第１賃借権の設定の登記の申請をする場合（別紙の２(3)参照）には，当該申請の登記原因証明情報は，第１賃借権の賃貸人が第２賃借権の賃借人であることをも証するものでなければならない。また，当該申請における登記権利者は第１賃借権の賃借人，登記義務者は所有権の登記名義人であるが，その登記原因証明情報については，登記義務

者に加えて，第１賃借権の賃貸人（第２賃借権の賃借人）も，その内容を確認して，電子署名又は署名若しくは記名押印を行う必要がある。

おって，不動産の賃貸人たる地位の留保に関する新法第６０５条の２第２項の規定は，施行日前に賃貸借契約が締結されていた場合には，適用されないことに留意する（改正法附則第３４条第１項）。

(3) 改正法施行後の賃借物の転貸の登記及び賃借権の移転の登記の取扱い

賃借物の転貸の登記及び賃借権の移転の登記の申請においては，賃貸人の承諾を証する情報の提供を要することとされている（不動産登記令別表の３９の項，４０の項）。

改正法施行後も，賃貸人たる地位の留保は例外的な取扱いであり（新法第６０５条の２第１項，第２項），賃貸人は所有権の登記名義人であることが原則であるから，登記官において，登記記録，申請情報，添付情報等から，所有権の登記名義人とは別の者が賃貸人であるとの疑義が生ずる場合（登記記録から，賃貸人たる地位が留保されていることが判明する場合等）を除き，上記の承諾を証する情報は，所有権の登記名義人により作成されていれば足り，承諾した者が賃貸人であることを証することを要しない。

第３　登記の記録例

新法第５７９条の別段の合意をした場合（上記第１の18(3)参照）の買戻しの特約の登記の記録例は，別紙の１の振り合いによる。

また，新法第６０５条の２第２項前段の規定による賃貸人たる地位の留保（上記第１の20(4)，第２の７(2)参照）に関する登記の記録例は，別紙の２の振り合いによる。

別紙

記録例

1　買戻権に関する登記

(1) 買戻の特約の登記（新法第５７９条の別段の合意をした場合）

①　所有権を目的とする場合

権　利　部　（甲区）　　（所有権に関する事項）			
順位番号	登　記　の　目　的	受付年月日・受付番号	権　利　者　そ　の　他　の　事　項
何	所有権移転	令和何年何月何日 第１００号	原因　令和何年何月何日売買 所有者　何市何町何番地 何　某
付記１号	買戻特約	令和何年何月何日 第１００号	原因　令和何年何月何日特約 合意金額　金何万円 契約費用　金何万円 期間　令和何年何月何日から何年間 買戻権者　何市何町何番地 何　某

②　地上権を目的とする場合

権　利　部　（乙区）　　（所有権以外の権利に関する事項）			
順位番号	登　記　の　目　的	受付年月日・受付番号	権　利　者　そ　の　他　の　事　項
付記１号	何番地上権移転	令和何年何月何日 第１００号	原因　令和何年何月何日売買 地上権者　何市何町何番地 何　某
付記１号 の付記１号	買戻特約	令和何年何月何日 第１００号	原因　令和何年何月何日特約 合意金額　金何万円 契約費用　金何万円 期間　令和何年何月何日から何年間 買戻権者　何市何町何番地 何　某

(2) 買戻代金の変更の登記（新法第５７９条の別段の合意をした場合）

権　利　部　（甲区）　　（所有権に関する事項）			
順位番号	登　記　の　目　的	受付年月日・受付番号	権　利　者　そ　の　他　の　事　項
付記１号 の付記１号	何番付記１号買戻権変更	令和何年何月何日 第何号	原因　令和何年何月何日変更 合意金額　金何万円

（注）１　登記上の利害関係人が存する場合には，その者が承諾したことを証する情報を提供したときに限り，付記登記による。
　　２　変更前の売買代金を抹消する記号（下線）を記録する。

2　新法第６０５条の２第２項前段の規定による賃貸人たる地位の留保に関する登記

(1) 留保された賃借権の登記がされている場合において，譲渡人のために譲受人が設定した賃借権の設定の登記をするとき

権　利　部　（甲区）　　（所有権に関する事項）			
順位番号	登　記　の　目　的	受付年月日・受付番号	権　利　者　そ　の　他　の　事　項
何	所有権移転	令和何年何月何日 第何号	原因　令和何年何月何日売買 所有者　何市何町何番地 甲　某
何	所有権移転	令和何年何月何日 第何号	原因　令和何年何月何日売買 所有者　何市何町何番地 丙　某

権　利　部　（乙区）　　（所有権以外の権利に関する事項）			
順位番号	登　記　の　目　的	受付年月日・受付番号	権　利　者　そ　の　他　の　事　項
１	賃借権設定	令和何年何月何日 第何号	原因　令和何年何月何日設定 賃料　１月何万円

			支払時期　毎月末日 存続期間　何年 賃借権者　何市何町何番地 乙　某
2	賃借権設定	令和何年何月何日 第何号	原因　令和何年何月何日１番賃借権の賃貸人たる地位の留保のため設定 賃料　１月何万円 支払時期　毎月末日 存続期間　何年 賃借権者　何市何町何番地 甲　某

(2) 留保された賃借権の登記がされていない場合において，譲渡人のために譲受人が設定した賃借権の設定の登記をするとき

権　利　部　（甲区）　（所有権に関する事項）			
順位番号	登　記　の　目　的	受付年月日・受付番号	権　利　者　そ　の　他　の　事　項
何	所有権移転	令和何年何月何日 第何号	原因　令和何年何月何日売買 所有者　何市何町何番地 甲　某
何	所有権移転	令和何年何月何日 第何号	原因　令和何年何月何日売買 所有者　何市何町何番地 丙　某

権　利　部　（乙区）　（所有権以外の権利に関する事項）			
順位番号	登　記　の　目　的	受付年月日・受付番号	権　利　者　そ　の　他　の　事　項
1	賃借権設定	令和何年何月何日 第何号	原因　令和何年何月何日設定 賃料　１月何万円 支払時期　毎月末日 存続期間　何年 賃借権者　何市何町何番地 甲　某

(3) (2)の賃借権の設定の登記がされている場合において，留保された賃借権の設定の登記をするとき

権　利　部　（甲区）　（所有権に関する事項）			
順位番号	登　記　の　目　的	受付年月日・受付番号	権　利　者　そ　の　他　の　事　項
何	所有権移転	令和何年何月何日 第何号	原因　令和何年何月何日売買 所有者　何市何町何番地 甲　某
何	所有権移転	令和何年何月何日 第何号	原因　令和何年何月何日売買 所有者　何市何町何番地 丙　某

権　利　部　（乙区）　（所有権以外の権利に関する事項）			
順位番号	登　記　の　目　的	受付年月日・受付番号	権　利　者　そ　の　他　の　事　項
1	賃借権設定	令和何年何月何日 第何号	原因　令和何年何月何日設定 賃料　１月何万円 支払時期　毎月末日 存続期間　何年 賃借権者　何市何町何番地 甲　某
2	賃借権設定	令和何年何月何日 第何号	原因　令和何年何月何日１番賃借権の賃借人による設定 賃料　１月何万円 支払時期　毎月末日 存続期間　何年 賃借権者　何市何町何番地 乙　某